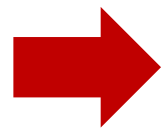


新修订《四川省业主大会和业主委员会指导规则》解读讲座

主讲人:伍三明

目录



01

基本情况

02

主要内容

03

主要条款理解与运用

1 基本情况



四川省住房和城乡建设厅 中共四川省委组织部 中共四川省委社会工作部

文件

川建行规〔2024〕5号

四川省住房和城乡建设厅 中共四川省委组织部 中共四川省委社会工作部关于印发《四川省 业主大会和业主委员会指导规则》的通知

各市（州）住房和城乡建设局（委）、党委组织部、党委社会工作部：

为规范业主大会和业主委员会活动，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律法规，结合四川省实际，制定《四川省业主大会和业主委员会指导规则》，现予印发，请遵照执行。



四川省住房和城乡建设厅 中共四川省委组织部 中共四川省委社会工作部
2024年4月19日

- 1 -

●**精简结构。**《指导规则》于2024年4月19日印发，自2024年6月1日起施行。《指导规则》共5章36条，按照精简结构，《四川省物业管理条例》等法规和住建部《业主大会和业主委员会指导规则》有规定的，**原则上不重复。**

●**三部门印发。**《指导规则》是全国首个由**住建部门、组织部门和社会工作部门**联合印发的规范业主大会和业主委员会工作的规范性文件。

●**三个背景。**《指导规则》是在①**深化城市基层党建工作**，②**破解基层治理“小马拉大车”突出问题**和③**推动物业管理融入基层社会治理体系**背景下出台的。

●**三个有利于。**《指导规则》施行后，①**有利于街道、社区推进业主委员会选举工作**，②**有利于规范业主大会和业主委员会活动**，③**有利于提升业主自治能力和激发业主自治更大活力**，对基层治理意义重大。

2 主要内容



(1)关于加强党对物业管理工作的领导

规定：

- ①业主委员会应当接受街道办事处（乡镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会的**指导**和**监督**，接受业主的**监督**。
- ②**社区（村）党组织**指导物业服务区域内业主、业主委员会、物业服务人依照中国共产党章程的规定设立中国共产党的基层组织。
- ③**社区（村）党组织**派出代表参与业主大会筹备组。
- ④**涉及重要事项的**，业主委员会召开会议前告知**社区（村）党组织**、居民委员会。

2 主要内容



(2)关于筹备组

规定：

- ①规定经街道办事处（乡镇人民政府）**书面通知**后，建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。
- ②筹备组**业主代表的要求及确定因素**、筹备组成立公示要求。
- ③筹备组组长**职责**及筹备组**会议要求**。
- ④筹备组需要向有关部门查询建筑物面积清册、核实业主身份，**街道办事处**（乡镇人民政府）出具相应衔接函件。
- ⑤筹备组解散，筹备组解散**重新申请要求**。

2 主要内容



(3)关于投票表决

规定：

- ①规定专有部分、业主人数**认定。**
- ②业主大会会议**记名投票。**
- ③同一业主投票期限内**只能行使一次投票权。**
- ④业主大会**表决方式。**
- ⑤**书面表决方式**注意事项。

2 主要内容



(4)关于公示期限

规定：

①规定业主大会筹备组成员名单等公告期不少于**7日**。

②成立首次业主大会会议表决结果要求公示时间不少于**30日**。

③业主委员会组织业主大会会议拟表决事项及内容公示时间不**少于15日**。

④拟表决事项及内容修改的，修改后进行公告，公告期不**少于15日**。

⑤业主大会定期会议，会议召开**15日**前需要将会议内容进行公告。

⑥召开业主大会会议**15日**前需要通知全体业主。业主委员会作出决定，公告期不少于**30日**。

2 主要内容



(5)关于业主委员会

规定：业主委员会**备案**及印章**刻制**。业主委员会**主任、副主任推选**。业主委员会**会议要求**。业主委员会**档案管理**。业主委员会**聘请专职人员**。

3 主要条款理解和运用



四川省物业管理条例

第二十六条

街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到设立业主大会的书面报告或者书面申请后**十日内**，向**商品房销售主管部门、建设单位或者物业服务人**核实是否符合召开首次业主大会会议的情形。**符合的**，应当在收到书面报告或者书面申请后**三十日内**指导成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议；**不符合的**，应当告知原因，并在该物业服务区域显著位置公示。筹备组发布的通知或者公告，应当**加盖**街道办事处（乡镇人民政府）印章。

筹备组**一般**由业主代表和街道办事处（乡镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会、辖区公安派出所、建设单位代表组成。筹备组人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。

筹备组中的**业主代表**由**街道办事处（乡镇人民政府）**根据业主自荐或者推荐确定，并在物业服务区域显著位置公示。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会代表担任。

建设单位、业主、物业服务人应当对筹备组筹备工作和召开首次业主大会会议给予配合，不得阻扰。

《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

第八条 业主大会筹备组**一般**由业主代表和街道办事处（乡镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会、辖区公安派出所、建设单位代表组成。筹备组人数由街道办事处（乡镇人民政府）根据**物业服务区域的规模合理设置**，总人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。**经街道办事处（乡镇人民政府）书面通知后，建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组成立。**

鼓励和支持公益律师为业主大会的成立及活动提供法律服务。街道办事处（乡镇人民政府）可**指定**具有专业知识和服务能力的律师或者其他人员**协助筹备组参与筹备相关工作。**

《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

第九条 筹备组中业主代表应当**具有业主身份、具有完全民事行为能力、责任心强、具备履行职责的相应时间。**

筹备组中的业主代表应当具有**代表性和广泛性**，结合**物业类型、物业规模、物权份额**等因素，由街道办事处（乡镇人民政府）根据业主自荐或者推荐确定，并在物业服务区域显著位置公示。

筹备组中的业主代表被推荐为业主委员会成员候选人后应当退出筹备组，**其参与筹备组工作终止。**

3 主要条款理解和运用



《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

第十条 街道办事处

(乡镇人民政府)应当将最终确定的筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业服务区域内显著位置公告,公告期不少于7日。**筹备组自公告之日起成立。**

业主对筹备组成员有异议的,由街道办事处(乡镇人民政府)协调解决。街道办事处(乡镇人民政府)**应当对筹备组成员开展筹备相关培训。**

第十一条 **筹备组组长**履行以下职责:

- (一) 召集和主持筹备组会议;
 - (二) 对筹备组会议记录和议定事项予以签字确认;
 - (三) 签发筹备组公告;
 - (四) **在筹备组出具的业主大会成立和业主委员会选举情况报告上签字;**
 - (五) 筹备组赋予筹备组组长的其他职责。
- 筹备组组长不履行或者不适当履行前款规定职责的,经筹备组中**二分之一**以上成员签字确认,可以向街道办事处(乡镇人民政府)书面申请另行指定组长,街道办事处(乡镇人民政府)应当及时重新指定。

第十二条 筹备组组长负责

召集和主持筹备组会议。筹备组作出决定应当经**筹备组过半数以上成员**同意。成员进行表决时应当在决议上签字,注明同意、不同意或弃权。持保留意见成员不签字的,不影响决议效力。筹备组应当对会议进行书面记录,由筹备组组长对会议记录和议定事项签字确认。筹备组成员**不能**委托代理人参加会议,**但成员是法人或者其他组织的除外。**

3 主要条款理解和运用



《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

第十三条 筹备组需要**查询建筑物面积清册、核实业主身份**等事项，由街道办事处（乡镇人民政府）出具**相应衔接函件**，自然资源、住房城乡建设等有关主管部门按照**函件载明事项**，依法予以协助。建设单位、业主、物业服务人应当对筹备组筹备工作和召开首次业主大会会议给予配合，不得阻扰。

第十四条 首次业主大会会议对**管理规约、业主大会议事规则草案经表决未通过的**，筹备组应当征求业主意见进行相应修改后，**在3个月内重新组织表决**。

第十五条 本规则规定的**专有部分面积、业主人数**按照《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第一条、第二条、第八条、第九条规定认定。一个专有部分有两个以上所有权人，共有人所代表业主人数为一人，应当推选一人行使表决权，在规定期限内未推选，**表决在前的人计入有效表决**。业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人或者代理人行使投票权。业主为法人或者其他组织，采用书面表决的，**表决票应当加盖公章**。

3 主要条款理解和运用



《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

第十六条 业主大会会议采用记名投票方式进行表决，**不得对已公示会议议题以外的议题进行表决。**业主大会会议有多项议题，业主**仅就部分议题**进行投票表决，**纳入该部分议题**投票结果计算。**同一业主在投票期限内只能行使一次投票权。**

第十七条 业主大会会议表决可以通过电子投票表决系统或者书面方式进行。鼓励业主采用住房城乡建设厅会同有关部门建立的电子投票表决系统进行投票表决。业主大会会议**采取书面方式表决**的，表决票选项应当明确为同意、不同意和弃权三项。会议召集人应当于业主大会会议召开前，印制好表决票，**做好表决票印制数量和编号登记**，制作表决票发放**签收登记表**和**投票登记表**，并按照预定投票点的数量制作**投票箱**。**有条件的**，投票箱应当放置在有摄像装置的位置，摄像图像资料保存不少于30日。开票箱和统票时，**居（村）民委员会委派不少于二名代表参与现场监督。**弃权票**不得**作为同意或者不同意表决意见统计。任何单位和个人不得假冒业主名义进行投票或者篡改投票信息。

第十八条 业主大会会议筹备组、业主委员会提交的管理规约、业主大会议事规则草案内容与主管部门制定**示范文本内容**不一致或者增减的，**应当在**提请业主大会会议表决前以醒目方式将不一致或者增减内容进行**公示和说明**。

3 主要条款理解和运用



《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

第十九条 筹备组应当自公告成立之日起6个月内组织召开首次业主大会会议，逾期不能召开的，筹备组自行解散。因筹备组成员辞职过半数或者因其他原因已造成筹备组不能履行职责的，街道办事处（乡镇人民政府）在物业服务区域内显著位置公告并说明理由，筹备组自公告之日起解散。筹备组解散的，占物业服务区域百分之二十以上业主联名提出要求重新筹备业主大会会议申请的，街道办事处（乡镇人民政府）应当受理。

第二十条 首次业主大会会议表决结果作出后3日内，筹备组应在物业服务区域内显著位置公告，公告时间不少于30日。业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

第二十一条 业主委员会办理备案后，应当依法刻制业主大会、业主委员会印章。印章应注明届数、有效期及编码等有关重要事项。因管理规约、业主大会议事规则、业主委员会成员等事项内容发生变更时，业主委员会应当自变更之日起30日内报送原备案机关。

3 主要条款理解和运用



《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

第二十二条 业主人数较多，**可设立业主代表大会**，业主代表大会具体人员组成、职责等**由业主大会议事规则约定**。

第二十三条 业主委员会应当自提议确定之日起，将业主大会会议**拟表决事项及内容**在物业服务区域内**显著位置**和**互联网方式公示**并告知物业所在地的居（村）民委员会，**公示期不少于15日**。
公示期内，业主可以对拟表决事项及内容提出建议和意见，业主委员会**应当予以参考**，并接受业主质询。
拟表决事项经修改后应进行公告，**公告期不少于15日**。

第二十四条 因故无法按期完成业主大会会议投票的，应当按照**首次业主大会会议表决规则**或者**业主大会议事规则约定**，在物业服务区域内公告相关情况**及延长期限**，但**延长期限不宜超过30日**。

第二十五条 业主可以**幢、单元为单位**，共同决定本单位范围内物业管理事务，但不得违反法律、法规、规章及**管理规约**，**不得与业主大会决定相抵触**。事项范围、议事方式、程序应当在**管理规约和业主大会议事规则中约定**。

3 主要条款理解和运用



《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

第二十六条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。
召开业主大会定期会议，**会议召开15日前**，业主委员会**应当**在物业服务区域显著位置和互联网方式公告以下内容：
（一）上一年度物业管理情况报告；
（二）上一年度业主委员会工作情况报告；
（三）上一年度业主大会、业主委员会工作经费筹集、使用和管理情况报告；
（四）上一年度利用物业共有部分进行经营活动所得收益和使用情况报告；
（五）物业管理其他有关事项。
业主大会定期会议**应当**讨论并决议以下内容：
（一）审查业主委员会和物业服务人年度工作计划；
（二）选举需要补选的业主委员会成员；
（三）决议下一年度物业管理有关事项；
（四）决议物业管理其他有关事项。
物业服务区域**需要**召开业主大会临时会议，业主委员会应当自**业主提议**或者**情形发生之日起20日内**组织召开。

第二十七条 召开业主大会会议，应当于会议召开15日前通知全体业主。
业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。业主大会决定，应当在作出决定之日起3日内以书面形式在物业服务区域内公告，**公告期限不少于30日**，公告应加盖**业主大会印章**。
物业服务区域业主大会会议依法由任期内**业主委员会**或者**街道办事处（乡镇人民政府）**组织召开。

3 主要条款理解和运用



《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

第二十八条 业主委员会应当自选举产生之日起**7日内**召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任，**制定并表决通过业主委员会工作规则。**

业主委员会主任、副主任应当在业主委员会**成员**中推选产生，具体产生办法可通过业主大会议事规则约定。**鼓励引导业主委员会成员中的党员积极参选业主委员会主任和副主任。**提交表决的业主委员会工作规则与示范文本内容不一致或者增减的，**应当**在提请表决前以醒目方式将不一致或者增减内容进行公示和说明。

第二十九条 业主委员会会议应当通知全体成员参加，不少于过半数成员出席，每名成员拥有一票表决权。业主委员会作出决定必须经全体成员过半数同意并书面签字确认。

业主委员会会议作出的决定，应当自决定之日起3日内在物业服务区域内显著位置公告，**公告期不少于30日。**

第三十条 业主委员会应当按照业主大会议事规则、业主委员会工作规则约定召开业主委员会会议。会议由**主任召集和主持**；主任不能履行职责或者不履行职责的，由副主任召集和主持；**副主任不能履行职责或者不履行职责的，由半数以上成员从其他成员中推举一名代表召集和主持。**业主委员会成员不能委托代理人参加会议。业主委员会召开会议时，**可以**邀请物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）或者相关居（村）民委员会的代表参加。涉及重要事项的，业主委员会召开会议前**应当**先行征求业主意见，并**告知**社区（村）党组织、居（村）民委员会。公开听取业主意见的，**可以**邀请**业主代表**旁听业主委员会会议。业主委员会会议应有书面记录，由参会成员签字后存档。

3 主要条款理解和运用



《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

第三十一条 业主委员会**应当**将下列属于物业服务区域内业主共同所有的档案资料编号造册，并指定专人管理：

- (一) 物业服务区域内的物业资料；
- (二) 管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则及物业服务合同；
- (三) 业主大会、业主委员会会议记录、作出的决定等书面材料；
- (四) 业主委员会备案材料和本物业服务区域内其他有关制度；
- (五) 住宅专项维修资金、利用物业共有部分经营所得收益及工作经费收支情况清册；
- (六) 业主委员会选举工作、印章使用登记、财务会计等档案；
- (七) 业主名册及联系方式、业主建议及意见；
- (八) 相关公示、公告；
- (九) 业主共同决定事项的表决资料；
- (十) 其他有关材料。

第三十二条 业主大会**可以**授权业主委员会聘请专职工作人员承担日常事务，明确工作职责和薪酬标准。



联系微信号

微信手机号：13880368355

**报告完毕，
谢谢大家！**